

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0616/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	05.09.2007
		Verfasser:	FB 61/20 Dez. III
<p>Bebauungsplan Nr. 896 - Weststraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahntrasse hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</p>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.10.2007	B 0	Anhörung/Empfehlung	
11.10.2007	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 896 - Weststraße - zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung des Gewerbegebietes und zur Steuerung des Einzelhandels gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 896 - Weststraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahntrasse.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 896 - Weststraße - zur Kenntnis.

Er beschließt zur Sicherung des Gewerbegebietes und zur Steuerung des Einzelhandels gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 896 - Weststraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahntrasse.

Erläuterungen:

Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 896 - Weststraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahntrasse.

Bei dem Plangebiet (s. Anlage 1) handelt es sich um ein an der Weststraße gelegenes, überwiegend gewerblich genutztes Gebiet, das zunehmend durch Einzelhandel geprägt ist. Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, es wird derzeit nach § 34 BauGB beurteilt.

An das Plangebiet grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 859 an, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt.

Bereits heute befinden sich im Plangebiet mehrere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten: Lidl mit einer Verkaufsfläche (VK) von 799 m², Aldi mit 753 m² VK, ein Getränkemarkt mit 950 m² VK und ein Zoofachmarkt mit 435 m² VK. Außerdem befindet sich im Gebiet ein Parketthandel mit 50 m² VK und eine Möbelmarkt mit 350 m² VK (nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel). (s. Anlage 2)

Der bestehende Outlet-Handel mit Bekleidung wird als untergeordneter Betriebsteil des ansässigen Großhandels angesehen.

Die Errichtung des großflächigen Verbrauchermarktes (Kaufland) an der Vaalser Straße rechtfertigte sich durch seine direkte Anbindung an die Vaalser Straße, ein Standort, der sich zudem innerhalb des im Nahversorgungskonzept dargestellten Zentrenentwicklungsbereich befindet. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Bereiches; hier kann ein Lebensmittelmarkt derzeit nur mit Nachweis der Tragfähigkeit ermöglicht werden. Durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist die Versorgung der umgebenden Wohngebiete gewährleistet. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen ist nicht mehr erforderlich.

Ziel der Planung ist es, den gewerblichen Schwerpunkt des Gebietes zu bewahren. Um dies zu gewährleisten, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die weitere Einzelhandelsentwicklung steuert. Nach wie vor besteht in diesem Gebiet Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe, insbesondere der Wunsch in die Großflächigkeit (über 800 m² VK) hinein zu erweitern. Dem diesbezüglichen Antrag eines Discounters auf Erweiterung der Verkaufsfläche auf 900 m² musste stattgegeben werden; aufgrund des vorhandenen benachbarten großflächigen Verbrauchermarktes, entsprach das Vorhaben den Einfügungskriterien des § 34 BauGB. Diese Entwicklung soll künftig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden.

Der Bebauungsplan soll die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern. Dementsprechend sollen für die jeweiligen Grundstücke Obergrenzen für die Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente festgesetzt werden. Darüber hinaus soll festgesetzt werden, dass Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet künftig unzulässig sind. Ausnahmen sollen nur für den Verkauf von Waren aus eigener Produktion auf einer untergeordneten Betriebsfläche gelten.

Diese Zielsetzung entspricht auch den jüngsten gesetzlichen Regelungen und den im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes getroffenen Vereinbarungen, dass großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten künftig nur noch in den Zentren angesiedelt werden soll.

Durch das seit 21.12.2006 geänderte Baugesetzbuch zur "Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" können nun gemäß § 9 (2a) BauGB für Gebiete, die nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden, Bebauungspläne aufgestellt werden, die nur bestimmte Arten von Nutzungen als zulässig bzw. unzulässig festsetzen. Als Grundlage sollte ein hierauf bezogenes städtebauliches Konzept dienen.

Es bietet sich an, das Verfahren nach dieser Gesetzesvorgabe durchzuführen; als zugrundeliegendes Konzept liegt das Nahversorgungskonzept für die Stadt Aachen und das regionale Einzelhandelskonzept vor.

Nach Vorgabe des Gesetzes kann der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Anlage/n:

1. Lageplan
2. Nutzung - Bestandsplan
3. Bebauungsplan
4. Begründung
5. schriftliche Festsetzungen
6. Sortimentsliste